

**SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MATARAM No.  
195/pdt.G/2020/PN MTR TENTANG KEABSAHAN JUAL BELI TANAH  
DIBAWAH TANGAN TERHADAP TANAH BERSERTIFIKAT**



**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM**

**2021**

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MATARAM No.  
195/pdt.G/2020/PN MTR TENTANG KEABSAHAN JUAL BELI TANAH  
DIBAWAH TANGAN TERHADAP TANAH BERSERTIFIKAT**

Oleh :

**MITA FEBRIANTI**

**617110180**

Menyetujui,

Pembimbing Pertama,

**Dr. Hilman Syahril Haq.,SH,LLM**  
**NIDN. 0822098301**

Pembimbing Kedua,

**Edi Yanto,SH,MH**  
**NIDN. 0809058503**

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PENGUJI

SKRIPSI INI TELAH DISEMINARKAN DAN DIUJI OLEH

TIM PENGUJI

PADA HARI SENIN, 09 AGUSTUS 2021

Oleh

DEWAN PENGUJI

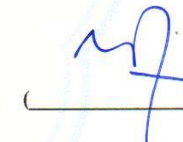
KETUA  
Dr. YULIAS ERWIN,SH.,MH  
NIDN. 0808077701



ANGGOTA I  
Dr. HILMAN SYAHRIAL HAQ,SH., LLM  
NIDN. 0822098301



ANGGOTA II  
EDY YANTO,SH.,MH  
NIDN. 0809058503



Mengetahui:

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

DEKAN,



RENA AMINWARA, SH., M.Si  
NIDN. 0828096301

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

Nama : Mita Febrianti

Nim : 617110180

Tempat dan Tanggal Lahir : Soriutu, 08 Februari 1999

Bahwa skripsi ini dengan judul : **TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MATARAM No. 195/pdt.G/2020/PN MTR TENTANG KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN TERHADAP TANAH BERSERTIFIKAT**. Adalah benar hasil karya saya. Dan apabila skripsi ini terbukti hasil jiplakan dari karya orang lain (plagiat), maka gelar Sarjana Hukum yang saya sandang, dapat dicabut kembali.

Mataram, 27 Juli 2021

  
**MITA FEBRIANTI**  
NIM: 617110180



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
**UPT. PERPUSTAKAAN**

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat  
Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [upt.perpusummat@gmail.com](mailto:upt.perpusummat@gmail.com)

**SURAT PERNYATAAN BEBAS  
PLAGIARISME**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MITA FEBRIANTI  
NIM : 617.110.180  
Tempat/Tgl Lahir : Sorutu, 08 Februari 1999  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
No. Hp/Email : 085 339 020 694 / [Moedreizingmita@gmail.com](mailto:Moedreizingmita@gmail.com)  
Judul Penelitian : -

Tinjauan Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Mataram NO. 195/Pdt.G/2020/PN MTR Tentang Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Terhadap Tanah bersertifikat

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 45%

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari karya ilmiah dari hasil penelitian tersebut terdapat indikasi plagiarisme, saya *bersedia menerima sanksi* sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

Dibuat di : Mataram

Pada tanggal : 09-09-2021

Penulis



MITA FEBRIANTI  
NIM. 617.110.180

Mengetahui,  
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos., M.A.  
NIDN. 0802048904





UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM  
**UPT. PERPUSTAKAAN**

Jl. K.H.A. Dahlan No. 1 Mataram Nusa Tenggara Barat  
Kotak Pos 108 Telp. 0370 - 633723 Fax. 0370-641906  
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : [upt.perpusummat@gmail.com](mailto:upt.perpusummat@gmail.com)

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN  
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MITA FEBRIANTI  
NIM : 617110180  
Tempat/Tgl Lahir : Sorutu, 08 Februari 1999  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
No. Hp/Email : 085 339 020 694 / moesdreizingmita@gmail.com  
Jenis Penelitian : ☒ Skripsi ☐ KTI ☐

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta atas karya ilmiah saya berjudul:

Tinjauan Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 195/Pdt G/2020/  
PN MTR Tentang Keabsahan Jual Beli Tanah Di bawah Tangan  
Terhadap Tanah Bersertifikat

Segala tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Dibuat di : Mataram

Pada tanggal : 09-09-2021

Penulis



MITA FEBRIANTI  
NIM. 617110180

Mengetahui,  
Kepala UPT Perpustakaan UMMAT



Skandar, S.Sos., M.A.  
NIDN. 0802048904

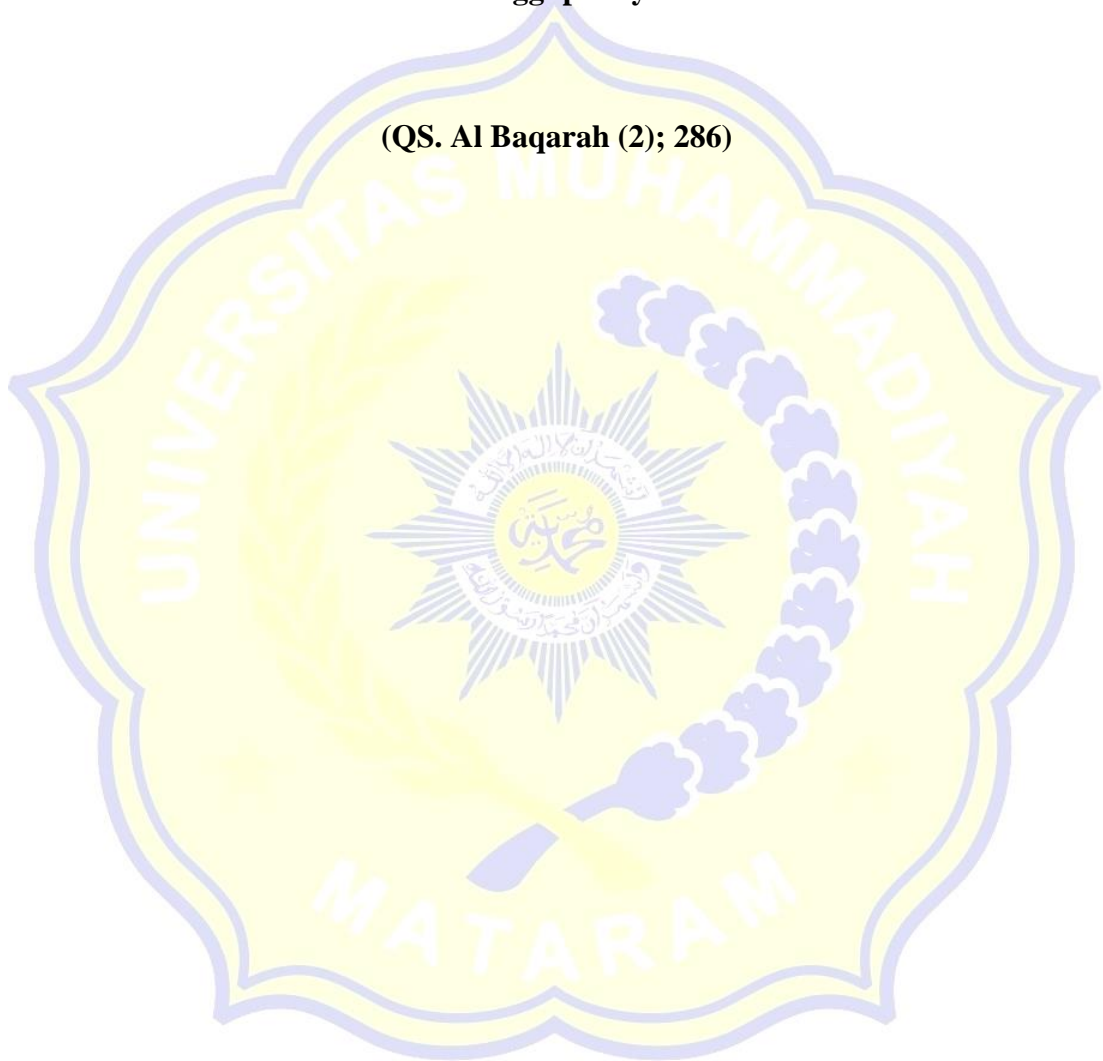
## **MOTTO**

**“La Tahla”**

**(Hei Jangan Mengeluh)**

**“Allah tidak membebani seseorang itu melainkan sesuai dengan kesanggupannya”**

**(QS. Al Baqarah (2); 286)**



## **PERSEMBAHAN**

“Karya ini saya persembahkan untuk kedua orangtua saya yang telah membesarkan saya yang penuh dengan kasih sayang, serta keluarga dan sahabat-sahabat saya yang telah mendukung saya dari awal kuliah sampai dengan selesainya semua tugas saya sebagai mahasiswa ini”





## KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang selalu memberikan nikmat dan kasih sayang-Nya kepada penyusun sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MATARAM No. 195/pdt.G/2020/PN MTR TENTANG KEABSAHAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN TERHADAP TANAH BERSERTIFIKAT”**. Shalawat dan salam penyusun kirimkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah menjadi guru yang agung bagi seluruh umat manusia, beserta para sahabat dan keluarga beliau yang telah memberikan tauladan dalam menjalankan kehidupan di dunia dan akhirat.

Penyusun menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dari beberapa pihak. Oleh karena itu, penyusun mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. H. Arsyad Abd. Gani., M.Pd, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Ibu Rena Aminwara., SH., M.Si. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Bapak Dr. Hilman Syahril Haq., SH., L.L.M. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
4. Bapak Dr. Usman Munir., SH., MH. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
5. Bapak Dr. Hilman Syahril Haq., SH., L.L.M. Selaku pembimbing utama yang telah banyak memberikan bantuan, mengarahkan serta membimbing penyusun sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

6. Bapak Edi Yanto, SH., MH. Selaku pembimbing pendamping yang juga banyak memberikan bimbingan kepada penyusun dalam menyusun skripsi ini.
7. Ibu Anies Prima Dewi., SH., MH. Selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.
8. Bapak Fahrurrozi, SH.,MH. Selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu memberikan nasehat dan masukan kepada penyusun.
9. Kedua Orang Tua penulis, M.Hasan dan Rukmini, yang selalu memberikan kasih sayang, doa, nasehat, serta atas kesabarannya yang luar biasa dalam setiap langkah hidup penulis, yang merupakan anugerah terbesar dalam hidup. Penulis berharap bisa menjadi anak yang dibanggakan.
10. Saudara Kandung penulis, Arif Apriadin dan Adik perempuan penulis Septia Rahmadhani, terima kasih atas doa dan dukungannya.
11. Kedua Keluarga besar penulis Abdurahman Oddo dan almrh. Usman Muhamad, yang senantiasa mendo'akan dan memberikan semangat dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.
12. Buat orang terkasih yang selalu support penulis Mujahidin, terima kasih karena selalu ada dan senantiasa mendukungku dalam keadaan apapun.
13. Sahabat saya sejak menjadi mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Mataram, Jannatin Salehak, Sry Rahmawati, Anissa Ayudya Prasasti, Reza Umami.
14. Seluruh teman-teman program strata satu Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram angkatan 2017 yang telah memberikan bantuan dan saran dalam pembuatan dan penyusunan skripsi ini.
15. Seluruh pihak yang telah membantu dalam kelancaran penyusunan skripsi ini.

Demikian penyusun mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya dan mohon maaf apabila terdapat kesalahan kata-kata yang terdapat dalam penulisan skripsi ini. Semoga penulisan skripsi ini memberikan manfaat bagi kita semua, terutama untuk penyusun sendiri, kalangan akademis, praktis serta masyarakat umum.

Mataram, 27 Juli 2021

Penyusun

**MITA FEBRIANTI**  
**NIM: 617110180**



## ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui bagaimana keabsahan jual beli tanah dibawah tangan terhadap tanah bersertifikat. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder belaka. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini untuk memecahkan masalah, yaitu dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*the statute approach*). Hasil dari penelitian adalah: 1) Bahwa keabsahan jual beli tanah di bawah tangan terhadap tanah yang bersertifikat sah menurut hukum adat, karena sudah terpenuhinya syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT, jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA). 2) Dasar pertimbangan hakim terhadap putusan, Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat karena para tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir dalam persidangan, sehingga Majelis Hakim menjatuhkan putusan *verstek*, putusan ini merupakan putusan yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim tanpa hadirnya tergugat dan tanpa alasan yang sah meskipun telah di panggil secara resmi dan patut. Putusan *verstek* ini merupakan pengecualian dari acara persidangan biasa sebagai akibat ketidakhadiran tergugat atas alasan yang tidak sah.

**Kata kunci :** *Keabsahan, jual beli, di bawah tangan*



## ABSTRACT

This research aims to determine the validity of buying and selling land through certified land agents. The research approach employed in this study was normative juridical law research; normative legal research is legal research conducted via the examination of library or secondary materials. The strategy is taken to solve the problem in this study, namely the statutory approach. The following are the research findings: 1) The legality of purchasing and selling land through land that has been legally certified according to customary law because it meets the material conditions of cash, clear, and real. Because the BAL is based on customary law, it must be made by PPAT, according to Article 37 of Government Regulation No. 24 of 1997. However, because the BAL is based on customary law, buying and selling done without the presence of PPAT are still lawful (Article 5 of the BAL). 2) The Plaintiff's claim was granted by the Panel of Judges based on the judge's consideration of the decision because the defendants had been lawfully and sufficiently summoned but were not present at the trial. As a result, the Judges' Panel rendered a *verstek* ruling. A panel made this decision of judges without the defendant's presence or a reason, and it is legal although it was summoned correctly and officially. Due to the defendant's absence for illegitimate grounds, the *Verstek* decision is an exception to the usual proceedings.

**Keywords:** Legitimacy, buying, and selling, under the hand





## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	<b>.....</b>
<b>LEMBARAN PENGESAHAN SKRIPSI.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT BEBAS PLAGIASI.....</b>	<b>v</b>
<b>SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI ILMIAH.....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xii</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Hasil Penelitian Terdahulu .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Jual beli .....	11
B. Tinjauan Umum Tentang Tanah.....	14
C. Tinjauan Umum Tentang Gugatan .....	21
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>31</b>
A. Jenis Penelitian.....	31
B. Metode Pendekatan .....	32
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	32
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	33
E. Analisis Bahan Hukum .....	34
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>35</b>
A. Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Tanah Bersertifikat .....	35
B. Dasar Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Pengadilan Negeri No.195/Pdt.G/2020/PN Mtr Tentang Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Tanah Bersertifikat.....	47

1. Pemaparan Kasus .....	47
2. Dasar Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Pengadilan Negeri No.195/Pdt.G/2020/PN Mtr.....	48
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>54</b>
A. Kesimpulan.....	54
B. Saran .....	55
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Menurut Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu tanah memiliki nilai yang sangat penting untuk kehidupan manusia, yang di mana kebutuhan pokok itu sendiri dalam kehidupan manusia itu adalah tanah, di mana fungsi tanah itu sendiri bisa dijadikan berbagai macam, seperti sebagai tempat kediaman maupun sebagai sumber pendapatan dalam memenuhi kebutuhan hidup. Dalam pelaksanaan pembangunan nasional Sumber penghasilan yang memenuhi tempat tinggal dan kebutuhan sehari-hari. Untuk melaksanakan pembangunan nasional masyarakat di harapkan adanya pembagian tanah yang adil dan tercapainya masyarakat yang makmur, begitu pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, sehingga jika setiap manusia ingin memiliki atau menguasainya, Karena tanah bagi kehidupan manusia sangat penting, jika setiap orang ingin memiliki atau mengelolanya, tidak heran jika yang pada akhirnya mengakibatkan sering terjadinya permasalahan pertanahan sehingga menimbulkan sengketa.

Tujuan dibentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disebut UUPA) adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dalam mengenai hak atas tanah. Dasar konstitusional yang diatur dalam kebijakan pembangunan pertanahan pada dasarnya didasarkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi : *“Bumi , air serta kekayaan*

*alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.*

Ketika Undang-Undang Dasar Pertanahan (UUPA) tidak diundangkan, rakyat Indonesia tunduk pada hukum Barat dan hukum adat, dan pemerintah kolonial Belanda tidak peduli dengan hukum adat yang diturunkan dari generasi ke generasi. Di Indonesia, hukum adat dan hukum barat merupakan hukum tanah yang menganut sistem dualisme. yang di mana artinya peraturannya didasarkan pada. Namun, ketika pada tanggal 24 September 1960 setelah berlakunya UUPA hukum pertanahan yang berlaku di masyarakat Indonesia berakhir menjadi suatu kesatuan hukum pertanahan, maka berakhirilah juga masa dualisme.<sup>1</sup>

Dalam memperoleh tanah masyarakat sering melakukan jual beli dalam rangka untuk mendapatkan pengalihan hak, berdasarkan rumusan yang diberikan dapat diketahui bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang mengakibatkan adanya kewajiban para pihak dalam perjanjian tersebut atau kewajiban untuk memberikan dalam bentuk penyerahan suatu barang yang di jual oleh penjual kepada pihak pembeli dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Penjualan adalah suatu kontrak di mana para pihak mengikatkan diri, menyerahkan barang, dan membayar harga yang disepakati oleh pihak lain.<sup>2</sup>

Kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah akibat adanya transaksi jual beli atas tanah itu sangatlah penting, karena akan adanya timbul

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hal.1

<sup>2</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT Grafindo Persada, Jakarta, 2004, Hal. 7



permasalahan mengenai pertanahan dikemudian hari, maka dari itu UUPA mewajibkan masyarakat untuk mendaftarkan peralihan hak karena jual beli tersebut. Supaya masyarakat mendapatkan kepastian hukum jika terjadi perselisihan atau sengketa maka tidak akan ada yang dirugikan karena sudah adanya kepastian hukum dari sebuah bukti yaitu akta tanah. Ini adalah bukti bahwa anda telah membeli atau menjual hak atas tanah, dan PPAT (Pembuat Sertifikat Tanah) membuat sertifikat pemasaran dan mendaftarkannya ke kantor pengelola pertanahan setempat berdasarkan lokasi tanah. Seperti yang terjadi pada kasus ibu Safa Mawarti (penggugat/pembeli) dan H. Raden Rahmatullah (Tergugat/Penjual) dalam jual beli tanah antara penjual dan pembeli dilakukan di depan kepala desa yang bersifat tunai, nyata dan jelas adalah jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dengan ketentuan hukum adat yang berlaku.

Kadang-kadang, masyarakat melakukan jual beli setiap hari, tetapi masih memiliki penjualan tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT hanya berdasarkan atas kepercayaan saja, Kadang hanya bisa dibuktikan dengan kuitansi kertas yang ditandatangani kedua belah pihak, dan ada juga dua orang saksi yang menandatangani dan kepala desa setempat mengetahuinya. Menurut Maria S.W. Sumardjono, di atas segalanya, anda bisa membeli dan menjual jika memenuhi syarat yang ditentukan antara lain :<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2011, Hal. 361.



- a. Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) kepada pembeli, bersamaan dengan penyerahan hak atas tanah, pembelipun membayar harga yang sesuai dengan yang ada diperjanjian, namun pada saat penyerahan harga tidak semestinya harga harus dibayar lunas, karena dengan hal tersebut tidak mengurangi sifat tunai tadi.
- b. Riil, Ini berarti tindakan tertentu yang menunjukkan tujuan dari penjualan atau pembelian, seperti menerima uang dari penjual dan setuju dengan kepala desa sesuai dengan maksud atau tujuan yang ditentukan, akan diikuti.
- c. Terang, artinya untuk tidak melanggar dari ketentuan hukum, maka jual beli yang dilakukan harus dihadapan Kepala Desa dan diketahui oleh Kepala Desa.

Jika kita melihat lebih dekat pada kontrak penjualan yang kita miliki, masih banyak orang melakukan perjanjian jual beli di bawah tangan. Karena dampak dari kontrak tersebut tidak pasti secara hukum. Kepastian hukum adalah kondisi diundangkannya suatu peraturan dengan pasti untuk mengaturnya secara jelas dan logis. Kejelasan dalam arti bebas dari ambigu atau tidak ada keragu-raguan dan logika dalam arti sebagai sistem norma dan norma yang berbeda, mereka tidak dapat bertentangan atau menyebabkan konflik norma.

Di dalam kehidupan sehari-hari banyak sekali permasalahan yang muncul dalam hal tanah. Jual beli tersebut dilakukan di bawah tangan atas dasar keyakinan, bahwa pada saat akan dilakukan peralihan nama, penjual telah meninggal dunia atau tidak diketahui keberadaannya bagi pembeli yang akan mendaftarkan haknya di kantor pertanahan setempat. Yang diputus di pengadilan tidak seluruhnya berdasarkan KUHPerdara Namun, itu juga bisa menjadi kasus pidana. Misalnya, kasus kredit yang disembunyikan dalam kontrak akan menghadapi PPAT setelah penjual membawa sertifikat ke administrasi lengkap setelah membayar jumlah penuh untuk proses balik

nama atas sertifikat tanah dan bangunan tersebut, namun ternyata pada saat pembeli hendak melakukan proses peralihan di kantor PPAT penjual tersebut menghilang sampai tidak diketahui keberadaannya lagi, seperti yang terjadi pada kasus yang dialami oleh Ibu Safa Mawarti yang berdomisili di Timur Laut. Rumak, Desa Rumak, Kecamatan Kediri, Kabupaten Lombok Barat Dalam Perkara No. 195/Pdt.G/2020/PN Mtr. Oleh karena itu, penulis memandang perlu untuk mengangkat pertanyaan tersebut dalam sebuah penelitian yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 195/Pdt.G/2020/PN Mtr Tentang Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Tanah Bersertifikat”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, masalah yang dibahas adalah:

1. Bagaimana keabsahan jual beli tanah dibawah tangan terhadap tanah bersertifikat?
2. Bagaimana dasar pertimbangan hakim terhadap Putusan Pengadilan Negeri No.195/Pdt.G/2020/PN Mtr Tentang Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Tanah Bersertifikat?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan diatas, tujuan penulisan proposal ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana keabsahan jual beli tanah dibawah tangan terhadap tanah bersertifikat.

2. Untuk mengetahui bagaimana dasar Pertimbangan hakim terhadap Putusan Pengadilan Negeri Mataram No. 195/Pdt.G/2020/PN Mtr Tentang Keabsahan Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Terhadap Tanah Bersertifikat.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian hukum yang telah diketahui, secara umum manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Akademik**

Penelitian ini bertujuan untuk memenuhi salah satu dari persyaratan dari studi sarjana (S1) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram.

##### **2. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini sangat bermanfaat bagi perkembangan hukum khususnya hukum perdata dalam hal legalitas jual beli tanah di bawah tangan terhadap tanah bersertifikat, selain itu juga dapat digunakan sebagai bahan pengembangan dan informasi bagi peneliti yang ingin mendalami dalam mempelajari sistem pembelian dan penjualan tanah bersertifikat.

##### **3. Manfaat Praktis**

Penelitian ini sangat bermanfaat bagi masyarakat terutama dalam hal legalitas jual beli tanah bersertifikat. Selain itu, bagi pemerintah dapat menjadi masukan terkait keabsahan jual beli tanah dibawah tangan terhadap tanah bersertifikat.

### E. Hasil Penelitian Terdahulu

NO	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian
1.	Hendryan Thendean	KEABSAHAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH MENURUT PASAL 1457 KUHPERDATA	<p>1. Bagaimana keabsahan status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat AktaTanah (PPAT)?</p> <p>2. Bagaimana penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti?</p>	<p>1. Jual beli tanah tanpa adanya perjanjian resmi pemberian hak milik atas tanah, sepanjang memenuhi Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPerdata, merupakan jual beli yang sah dan masalah yang dihadapi hanyalah pembuktian di persidangan nanti.</p> <p>2. Suatu perjanjian yang dapat diselesaikan oleh pembeli agar penjualan tanah tanpa akad PPAT dapat menimbulkan akibat hukum yang jelas dengan meminta penetapan pengadilan setempat, yang memberikan kepastian hukum kepada penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan di atas hal-hal tersebut. Dengan adanya putusan pengadilan negeri tersebut, PPAT selaku pemegang sertifikat asli wajib menyerahkan kepada pemohon dan kuasanya sertifikat tanah yang bersangkutan yang</p>



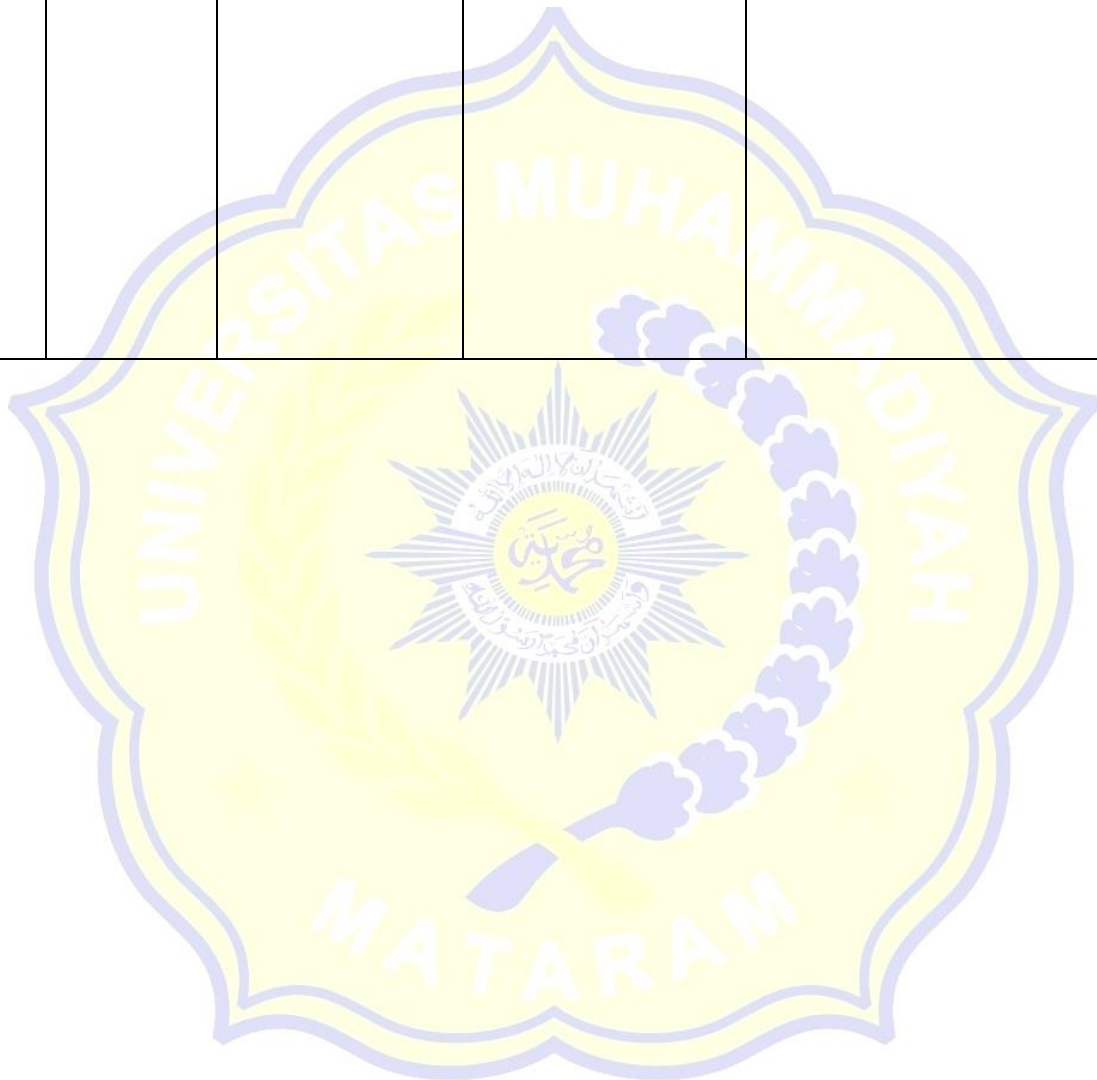
				<p>masih terdaftar atas nama termohon. Karena tempat tinggal terdakwa tidak ada, maka terdakwa tidak dapat menghadap PPAT, Kemudian, putusan pengadilan negeri juga memberikan izin dan kuasa kepada penggugat untuk menandatangani kontrak penjualan tanah atas nama tergugat (penjual) dan bertindak atas namanya sendiri dengan harga yang disepakati oleh pembeli pada saat permintaan jual beli.<sup>4</sup></p>
2.	Marindi Cintyana	KEABSAHAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN ATAS TANAH BERSETIPIKAT (STUDI KASUS PERKARA No 305/ Pdt G/ 2009/ PN Smg)	<p>1. Ketentuan hukum apakah yang harus diterapkan terhadap jual beli tanah antara Ny. Katharina, Tn. F. Brunner &amp; Ny. Enggarwati?</p> <p>2. Bagaimana status jual beli tanah yang dilakukan tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari sudut pandang hukum dan siapakah yang berhak atas tanah</p>	<p>1. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Pertanahan tanggal 24 September 1960 (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah, maka jual beli tanah harus disahkan dengan kontrak jual beli tanah Kantor Kontrak (PPAT). Pembelian, penjualan, dan peralihan hak atas tanah tetap sah menurut undang-undang sepanjang ada syarat</p>

<sup>4</sup> Hendryan Thendean, "Keabsahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Pasal 1457 KUHPerdara", Jurnal Lex Privatum, Vol. V/Nomor 2/Mar-Apr/2017.



			<p>tersebut?</p> <p>3. Tindakan hukum apakah yang harus ditempuh oleh pihak yang harus dilindungi agar dirinya sah menjadi pemegang hak atas tanah ?</p>	<p>materiilnya.</p> <p>2. Jika penjualan dilakukan tanpa kontrak penjualan PPAT, maka negara sudah mengikat para pihak, karena penjualan tersebut memenuhi syarat-syarat materiil perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara. Namun karena menyangkut penjualan tanah dan bangunan, maka agar penjualan tanah itu sah, kedua belah pihak harus menandatangani kontrak jual beli tanah PPAT, karena kontrak merupakan syarat mutlak bagi pendaftaran peralihan hak tanah. Dalam kasus No. 305/ Pdt. G/ 2009/ PN. Smg, yang paling berhak memperoleh tanah dan bangunan adalah Ny. Enggarwati Janurita.</p> <p>3. Ibu Enggarwati Janurita harus menempuh jalur hukum untuk memperoleh kepastian hukum yang tetap atas tanah dan bangunan yang dibelinya harus menggugat Katharina Korampies Bruns sebagai tergugat I dan Sdr. F Brunner sebagai Tergugat II. Dan hakim kemungkinan besar akan memutuskan untuk</p>
--	--	--	--	--

				<p>menuntut karena ketidakhadiran Ibu Katharina Korampies Bruns meskipun dia secara teratur dipanggil oleh Pengadilan Negeri Semarang.<sup>5</sup></p>
--	--	--	--	--




---

<sup>5</sup>Marindi Cintyana, "Keabsahan Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Tanah Bersertifikat (Studi Kasus Perkara No 305/ Pdt G/ 2009/ PN Sng)", Jurnal Diponegoro Law Review, Volume 1, Nomor 4, Tahun 2012, Hal. 1-7

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli**

##### **1. Pengertian Jual Beli**

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jual beli adalah perjanjian timbal balik di mana penjual merupakan yang mempunyai dan yang akan menyerahkan haknya terhadap pembeli, tetapi pembeli adalah seseorang yang akan menerima hak tersebut, di mana kewajiban dari penjual adalah memberikan haknya kepada pembeli, sedangkan pembeli berkewajiban dalam melakukan pembayaran terhadap penjual dan berhak mendapatkan atau menerima suatu benda yang diperjual belikan. Jika hal yang tersebut tidak dipenuhi, maka tidak ada terjadinya perikatan jual beli.<sup>6</sup>

Jual beli menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan suatu proses menyerahkan suatu benda yang dijadikan sebagai perjanjian jual beli antara pihak penjual dan pembeli, akan tetapi perjanjian jual beli telah disepakati meskipun jual beli belum diserahkannya benda tersebut dan meskipun juga harga belum dibayar secara lunas atau hanya dibayar setengahnya saja.

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat dipahami sebagai seseorang yang mencapai kesepakatan, jika tercapai kesepakatan maka

---

<sup>6</sup> H.R Daeng Naja, *Seni Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Contract Drafting, 2006, Hal. 34

kesepakatan untuk membeli dan menjual barang yang dipersyaratkan diperoleh dengan menyerahkan uang. Freelance adalah penjualan tanah, dan kepemilikan selalu berpindah dari penjual ke pembeli. Beberapa pendapat berikut mengacu pada penjualan, diantaranya:

- a) Van Vollenhoven, menyatakan bahwa penjualan tanah atau air berarti penyerahan barang harus dilakukan di depan pejabat petugas Hukum Adat yang dapat membayar pada saat itu atau dapat membayar setengahnya terlebih dahulu.<sup>7</sup>
- b) S.A Hakim, mengatakan bahwa penyerahan sebidang tanah (termasuk air) untuk selama-lamanya dengan penerimaan uang tunai (atau dibayar dulu sebagian) uangnya disebut uang pembelian.<sup>8</sup>

Sejak diundangkannya Undang-Undang Pokok Peruntukan Tanah (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualitas cara pembagian tanah di Indonesia, maka arti kata jual beli tanah dapat dipahami sebagai jual beli tanah dalam pengertian hukum adat. Hukum yang berlaku tentang pembagian tanah adalah hukum adat sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 Tahun 1960, yang isinya sebagai berikut :<sup>9</sup>

“Hukum Agraria yang berlaku atas, bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum Agama”.

<sup>7</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, Hal. 108

<sup>8</sup> *Ibid*, Hal. 109

<sup>9</sup> Sahat HMT Sinaga, *jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, Hal. 18



Hilman Hadikusuma juga menyatakan bahwa pada umumnya jika penjual menyerahkan barang yang dibeli dan pembeli membayar, maka jual belinya sah.<sup>10</sup>

Dari pengertian di atas, kita dapat mengetahui bahwa pemasaran adalah ikatan antara penjual dan pembeli, yaitu kontrak mengenai barang dan harga. Jika kedua belah pihak tidak sepakat, maka tidak akan ada kesepakatan dan akan ada perbuatan hukum dalam kontrak penjualan. Sejak itu, berdasarkan jual beli tanah dan hukum adat, pembeli telah menjadi pemilik baru dan kepemilikan sepenuhnya dimiliki oleh pembeli.

## **2. Syarat-Syarat Jual Beli**

Sebagaimana yang sudah diuraikan dalam definisinya diatas, bahwa jual beli merupakan salah satu bentuk dari suatu perjanjian yang mengikat. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1320 terdapat Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, perlu dipenuhi empat syarat, supaya terjadinya suatu perjanjian yang sah: <sup>11</sup>

- 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) suatu hal tertentu;
- 4) suatu sebab yang halal

Dua syarat pertama disebut syarat subjektif, karena menyangkut orang atau subjek yang menandatangani perjanjian; dua syarat terakhir disebut syarat objektif, karena menyangkut perjanjian itu sendiri atau objek perbuatan hukum yang dilakukan.

<sup>10</sup> Hilman Hadikusuma, *Op. Cit*, Hal. 78

<sup>11</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 2001, Hal. 339



Dengan menerima atau juga mengacu pada izin, dua pihak yang hendak menandatangani perjanjian harus menyetujui pokok-pokok perjanjian yang dicapai. Orang yang membuat kontrak harus kompeten sesuai dengan hukum. Pada prinsipnya, setiap orang dewasa memiliki pikiran yang normal dan memiliki kemampuan untuk mematuhi hukum.<sup>12</sup>

Syarat ketiga menyatakan bahwa perjanjian itu harus dari suatu masalah tertentu. Jenis barang yang tercantum dalam kontrak setidaknya ditentukan.

Pasal 1320 KUHPerdara di atas diatur dalam syarat keempat suatu kontrak yang sah dengan alasan yang baik. Karena sebab (Belanda *oorzaak*, Latin *causa*), ini berarti isi kontrak. Hukum pada dasarnya tidak peduli apa pikiran Anda atau apa yang Anda inginkan. Hukum atau peraturan hanya mengacu pada perilaku orang-orang dalam masyarakat. Oleh karena itu, alasan atau sebab dari perjanjian itu adalah isi dari perjanjian itu sendiri, karena dalam perjanjian jual beli, isinya adalah salah satu pihak menginginkan uang..<sup>13</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Tanah**

### **1. Pengertian Tanah**

Menurut para ahli geologi-agronomi, tanah mempunyai beberapa macam seperti, tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan yang merupakan bagian lapisan yang paling atas di permukaan bumi, dan tanah tersebut dapat digunakan sebagai tempat untuk pertanian bisa untuk menanam tanaman diatas tanah tersebut, Lahan garapan ini

<sup>12</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1998, Hal. 17

<sup>13</sup> *Ibid*, Hal. 19

dusahkan sedalam baji dari atas ke bawah, dengan kambium uap dan lapisan dalam, dan tanah bangunan digunakan untuk menopang rumah.<sup>14</sup>

Dalam UU Pertanahan, kata tanah digunakan dalam pengertian hukum dalam arti dibatasi secara resmi oleh UUPA (UU Pertanian). Hal itu diatur dalam pasal 4 undang-undang tersebut. Menurut Undang-undang Pokok Pertanian tanggal 5 Mei 1960, dinilai ada berbagai hak yang dapat diberikan dan dimiliki di atas permukaan tanah, berdasarkan hak menguasai negara Oleh orang. Oleh karena itu, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian hukum adalah permukaan bumi.<sup>15</sup>

## **2. Jual Beli Tanah Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)**

Pada tanggal 24 September 1960, sebelum berlakunya Undang-Undang Pokok Pertanian (UUPA), di Indonesia digunakan dua sistem hukum untuk melakukan transaksi penjualan tanah, sebagaimana tertuang dalam UU No. 5 tahun 1960, yaitu sistem hukum Barat dan sistem hukum adat bagi Bumiputera atau kelompok adat.

Di negara kita sebelum diundangkannya UUPA masih terdapat sistem ganda dalam hukum pertanian, ada dua jenis hukum yang menjadi dasar dualisme yang masih berlaku bagi hukum pertanahan kita, yaitu: Hukum Adat (tanah adat) dan hukum barat (tanah barat).<sup>16</sup>

Karena dulu pernah dijajah oleh belanda maka hal ini dapat mempengaruhi sistem hukum, sehingga pada akhirnya dalam pemasaran, Berbeda dengan pengalihan hak milik atas tanah baik menurut hukum adat

<sup>14</sup> AP. Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, Alumni, Bandung, 1973, Hal. 35.

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.* Hal. 18

<sup>16</sup> AP. Parlindungan, *Op. Cit.* Hal. 40

maupun hukum Barat, hal itu juga merupakan metode perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah.

a. Menurut Hukum Barat

Pada tanggal 1 Mei 1848, hukum Barat memberlakukan peraturan tertulis, yang biasa disebut Burgerlijk Wetboek (BW), atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang kita kenal. Dimasa yang kelam pada saat Belanda menjajah Indonesia, Belanda membawa peraturan hukum yang dibuat oleh mereka untuk mengatur masyarakat Indonesia. datang Belanda datang dan menjajah Indonesia di masa lalu. Ketika Indonesia mendeklarasikan kemerdekaannya Pada tahun 1945, penjajah Belanda menyatakan sesuai dengan Pasal II Peraturan Peralihan Konstitusi 1945 bahwa BW akan terus berlaku di Indonesia sampai dengan diundangkannya undang-undang baru.<sup>17</sup>

Dengan kesepakatan dalam perjanjian ini, maka jual beli telah dianggap terjadi ketika kedua belah pihak bertemu secara langsung dan membuat kesepakatan dalam barang yang akan dijualbelikan, meskipun dalam kesepakatan biaya harus dibayar akan tetapi tidak jadi masalah jika biayanya belum dibayar secara lunas dan barang yang dijualbelikan belum terswrahan kepada pemilik baru. Jika akta yang dikeluarkan oleh pejabat pembuat akta pertanahan telah selesai secara sah, maka hak milik atas tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut dapat dialihkan kepada pembeli sebagai pemilik baru tanah tersebut, kemudian tanah tersebut akan didaftarkan pada kantor terdekat.

---

<sup>17</sup> Sahat HMT Sinaga, *Op. Cit*, Hal. 11-12

#### b. Menurut Hukum Adat

Menurut Hukum Adat, jual beli adalah jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, berupa penyerahan harga, penyerahan hak dan pemindahan hak dari penjual ke pembeli, dan perbuatan jual beli tersebut sah, asalkan teroenuhinya syarat yang menjadi ketentuan dalam hukum adat, yaitu tunai, terang dan riil, meskipun penyerahan harga belum dibayar secara lunas tetapi perjanjian jual beli tetap sah.<sup>18</sup>

Perjanjian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdato adalah jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dalam memindahkan hak dengan cara pembeli memberikan harga atas tanah tersebut dsn penjual memberikan haknya kepada pembeli itu adalah sah, tetapi jika dikaitkan dengan Hukum Adat, jual beli tanah tidak sama dengan Pasal 1457 KUHPerdato.<sup>19</sup>

### 3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Nasional (Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA))

Sejak Undang-Undang Pertanahan (UUPA) diundangkan pada tanggal 24 September 1960, dan menghapuskan dualitas Pertanahan Indonesia, maka pengertian jual beli tanah menurut ketentuan pasal 1457 dan Pasal 1458 KUH Perdata menjadi berbeda.

Boedi Harsono mengatakan ada dua jenis perjanjian jual beli, yaitu Hukum adat tertulis dan Hukum adat tidak tertulis.<sup>20</sup>

<sup>18</sup> Made Somya Putra, *Perjanjian Jual Beli*. Diakses dari <https://lawyersinbali.wordpress.com/2012/03/31/perjanjian-jual-beli/> pada tanggal 18-Juni-2021

<sup>19</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, Hal. 15

<sup>20</sup> *Ibid*, Hal. 27



Tujuan utama ditetapkannya Undang-Undang Dasar Pertanahan (UUPA) dijelaskan dalam interpretasi umum Undang-Undang Dasar Pertanahan:<sup>21</sup>

- a. Bahwa dengan adanya Hukum Agraria Nasional, diharapkan itu merupakan salah satu alat untuk membuat masyarakat bahagia dan membawakan kemakmuran terhadap rakyat dan Negara, terutama untuk masyarakat tani agar terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur.
  - b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
  - c. Dengan adanya UUPA, dapat mendapatkan kepastian hukum bagi masyarakat akan hak-hak mereka atas tanah seluruhnya rakyat Indonesia.
- Oleh karena itu undang-undang pertanian yang baru dijadikan

sebagai dasar hukum bagi negara untuk mengatur harta bendanya dan mengarahkan penggunaannya, agar seluruh tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Undang-undang baru tentang pertanian bersifat nasional baik dalam bentuk formiil maupun materiil. Secara resmi, undang-undang pertanian nasional dilaksanakan oleh legislator nasional di Indonesia. Sementara itu, dari segi materiil, undang-undang pertanian yang baru bersifat nasional, dilihat dari tujuan, asas, dan isinya. Undang-undang baru tersebut sejalan dengan karakter masyarakat Indonesia dan tingkat pemahaman masyarakat Indonesia.

#### **4. Hak-Hak Atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan oleh negara kepada pemegang hak untuk menggunakan atau mengizinkan penggunaan tanah tersebut, dalam artian jika tanah tersebut sudah diberikan maka hak sepenuhnya menjadi hak dari pemegang hak atas tanah, adapun jika

<sup>21</sup> Mudjiono, *Politik dan Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1997, Hal. 22

pemegang tanah ingin memanfaatkan tanahnya untuk membangun usaha atau untuk dijual itu boleh.<sup>22</sup>

Hak atas tanah dapat dibagi menjadi dua kelompok, yaitu: hak atas tanah primer dan hak atas tanah sekunder.

#### 1. Hak Atas Tanah Bersifat Primer

Hak pokok atas tanah adalah hak yang diberikan langsung kepada pemegang haknya oleh negara, dan tunduk pada hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak guna pakai.

##### a) Hak Milik

Hak milik adalah hak atas tanah yang diperoleh dengan cara pewarisan, artinya hak itu tetap ada selama pemiliknya masih hidup, tetapi jika pemegang hak meninggal dunia maka pemilik berikutnya menjadi ahli waris (Pasal 20 sampai 27, UUPA).<sup>23</sup>

Dari beberapa penjelasan di atas, kita dapat menyimpulkan bahwa dibandingkan dengan hak-hak lainnya, hak milik yang diturunkan dari generasi ke generasi adalah yang paling kuat.

##### b) Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah bangunan yang telah mendapat persetujuan pemerintah atau jangka waktu mendirikan bangunan adalah 30 tahun, apabila habis masa kontraknya dapat diperpanjang 20 tahun lagi (UUPA Pasal 35-40).<sup>24</sup>

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, Hal. 10

<sup>23</sup> Pasal 20 (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>24</sup> *Ibid*, Hal. 6

### c) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mendirikan badan usaha di atas tanah yang menjadi tanah pemerintah, seperti usaha perikanan, peternakan, dan pertanian, yang diperoleh dari pemerintah, dan harus warga negara Indonesia, dengan jangka waktu hak tanam kurang lebih 25 tahun atau paling lama 35 tahun, tetapi jika kontrak berakhir, hak tanam dapat diperpanjang selama sekitar 25 tahun.<sup>25</sup>

### d) Hak Pakai

Pasal 41 sampai 43 dari "UU Pertanahan Dasar" mengatur ketentuan khusus tentang hak pakai. Orang-orang yang dapat dikenakan hak pakai berdasarkan UUPA Pasal 42 adalah:

1. Warga Negara Indonesia.
  2. Orang Asing yang tinggal di Indonesia.
  3. Suatu badan hukum yang terdaftar menurut hukum Indonesia dan menetap di Indonesia.
  4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
2. Hak atas tanah yang bersifat sekunder

Dari segi sumber tanah, hak atas tanah dapat dibedakan menjadi dua, yaitu hak primer atas tanah dan hak sekunder atas tanah. Hak atas tanah sekunder ini merupakan hak atas tanah sementara, hak atas tanah sekunder ini bersifat pemerasan dan melanggar UU Pertanahan Dasar.

Hak atas tanah sekunder adalah hak atas tanah yang timbul dari tanah pihak lain. Hak atas tanah sementara pada dasarnya meliputi hak

---

<sup>25</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, Hal. 99

gadai (hak pemasok tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak penumpang, dan hak menyewakan tanah pertanian.<sup>26</sup>

Hak-hak yang sebelumnya dimaksudkan untuk dihapuskan dalam waktu singkat, tetapi ternyata tujuan penghapusan jangka pendek itu tidak tercapai, sehingga hak tersebut diberikan untuk sementara. Meskipun sebelum munculnya aturan baru, ketentuan tentang hak yang ada masih dianggap sah.<sup>27</sup>

### **C. Tinjauan Umum Tentang Gugatan**

#### **1. Pengertian Gugatan Perdata**

Gugatan yang diajukan oleh seorang atau beberapa orang sebagai penggugat kepada ketua pengadilan negeri dalam perkara perdata yang menyangkut perselisihan antara dua pihak atau lebih, yang salah satunya bertindak sebagai penggugat dan menggugat yang lain sebagai tergugat. Kata *contentiosa* berasal dari kata Latin dan berarti kompetitif atau kontroversial. Oleh karena itu, penyelesaian hal-hal yang termasuk sengketa disebut sengketa yurisdiksi, yang meliputi penelaahan terhadap hal yang berkaitan dengan sengketa antara para pihak yang bersengketa.

#### **2. Asas-asas Hukum Perdata**

Ada beberapa prinsip yang menjadi dasar ketentuan hukum acara perdata, serta bidang hukum lain. Berikut adalah beberapa prinsip penting hukum acara perdata:

<sup>26</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, Hal. 89

<sup>27</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah.*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, Hal. 49



### 1. Hakim Bersifat Menunggu

Yang dimaksud dengan asas ini adalah hakim hanya bersifat menunggu, hakim tidak diperbolehkan mencari-cari Perkara yang ada di tengah masyarakat, karena yang seharusnya yang mempunyai kepentinganlah yang bisa mengajukan gugatan dan atas dasar inisiatif dari pihak yang berperkara, jika ada yang mengajukan gugatan maka hakim tidak boleh menolak gugatan untuk memeriksa, mengadili dalam bentuk alasan apapun karna ini sudah diatur dalam Undang-Undang No. 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, namun, jika tidak adanya gugatan perkara maka hakim tidak boleh melakukan atau mencari perkara yang ada di masyarakat.

Asas ini menyatakan bahwa dalam proses pelaksanaannya, hak untuk secara aktif mengajukan gugatan hak-hak keperdataan sepenuhnya berada pada pihak-pihak yang bersangkutan. Jadi apakah akan ada proses, kasus atau hak untuk mengajukan, itu sepenuhnya terserah para pihak. Jadi, berlaku pepatah *judex ne procedat ex officio*, jika tidak ada pengadilan, maka tidak ada hakim.<sup>28</sup>

### 2. Hakim bersifat pasif

Hakim dalam memeriksa perkara bersifat pasif artinya adalah bahwa pokok dari sengketa yang diajukan tidak boleh hakim yang menambah atau mengurangnya, karena itu bukanlah kewenangan hakim,

---

<sup>28</sup> *Ibid.* Hal. 4

kewenangan hakim adalah jika ada gugatan maka hakim harus membaca, memeriksa dan mengadili sebuah perkara.<sup>29</sup>

### 3. Sifat terbukanya Persidangan untuk Umum

Persidangan di pengadilan pada dasarnya terbuka untuk umum, artinya siapapun yang ingin menyaksikan atau menghadiri pemeriksaan dipersidangan diperbolehkan. Tujuannya adalah tiada lain karena ingin melindungi hak asasi manusia dan dapat dipastikan bahwa pada saat sidang berlangsung tidak adanya Hakim memihak pada salah satu pihak dan juga putusannya bisa adil kepada masyarakat.<sup>30</sup>

Salah satu syarat yang harus ada dalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang kekuasaan kehakiman adalah harus mengumumkan putusan hakim dalam sidang yang terbuka untuk umum (*openbaar*), tetapi tidak semua syarat itu berlaku, seperti dalam hal kasus perceraian karena perzinaan merupakan kecualian dari syarat tersebut, dikarenakan untuk melindungi kesusilaan Orang tersebut. Dalam prakteknya, walaupun hakim tidak menyatakan sidang terbuka, jika dalam berita acara sidang dinyatakan bahwa sidang terbuka, putusan tetap sah. Apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, maka putusan tersebut menjadi batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karena itu putusan tersebut batal.

---

<sup>29</sup> *Ibid.* Hal. 4

<sup>30</sup> Bambang Sugeng A.S Sujayadi. *Pengantar Hukum Acara Perdata & contoh Dokumen Litigasi*. 2012, Hal.5

#### 4. Mendengar kedua belah pihak

Kedua belah pihak yang berperkara dalam hukum acara perdata harus diperlakukan sama, tidak boleh hakim lebih mendengarkan dari satu pihak saja, kedua belah pihak harus didengarkan, tanpa harus membedakan orang. Hakim juga harus memberikan kesempatan kepada pihak tergugat dan penggugat mengemukakan pendapat mereka dipersidangan.<sup>31</sup>

#### 5. Putusan harus disertai alasan-alasan

Semua putusan pengadilan harus mencantumkan alasan putusan yang dijadikan dasar putusan. Alasannya, hakim memiliki nilai objektif karena masyarakat bertanggung jawab atas putusannya.<sup>32</sup>

Agar lebih bertanggung jawab atas putusan, alasan-alasan yang dicantumkan dalam putusan biasanya didukung oleh hukum perkara dan doktrin atau ilmu pengetahuan. Hal ini tidak berarti bahwa hakim harus terikat dengan putusan hakim sebelumnya, tetapi hakim berkewajiban untuk menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang ada di masyarakat. Oleh karena itu, hakim harus berani meninggalkan preseden atau undang-undang yang tidak lagi sesuai dengan rasa keadilan sosial.<sup>33</sup>

Alasan yang tercantum dalam keputusan sering didukung oleh hukum kasus dan doktrin atau sains. Hal ini tidak berarti bahwa hakim harus terikat dengan putusan hakim sebelumnya, tetapi hakim berkewajiban untuk mempelajari, mengikuti, dan memahami nilai-nilai

---

<sup>31</sup> *Ibid.* Hal. 5

<sup>32</sup> *Ibid.* Hal. 6

<sup>33</sup> Riduan Syahrani, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, Pustaka Kartini, 1998, Hal. 19

hukum yang ada dalam masyarakat. Oleh karena itu, hakim harus berani menjatuhkan preseden atau undang-undang yang tidak sesuai lagi dengan makna keadilan sosial.

#### 6. Beracara dikenakan biaya

Dalam hal ini, para pihak harus membaya biaya perkara baik para pihak menggunakan pengacara maupun tidak, karena biaya tersebut meliputi: biaya untuk kepaniteraan, biaya panggilan dan yang terakhir biaya material. Namun, jika yang kurang mampu membayar pengacara maka seharusnya membuat surat keterangan tidak mampu di camat daerah tempat tinggal yang berperkara, karena ini akan menjadi acuan untuk mendapatkan pengacara secara cuma-cuma (*predeo*) dan dibebaskan dalam biaya perkara. Akan tetapi, jika yang berperkara merupakan orang yang mampu tetapi berpura-pura tidak mampu maka permohonan kasus *predeo* akan ditolak oleh Majelis Hakim.<sup>34</sup>

#### 7. Tidak ada keharusan mewakilkan

HIR tidak mewajibkan pihak-pihak untuk mewakili pihak lain, sehingga pertanyaan hukum dilakukan secara langsung terhadap pihak-pihak yang terlibat langsung. Namun, para pihak dapat dibantu atau diwakili oleh mereka jika mereka mau. Oleh karena itu, hakim harus tetap mempertimbangkan sengketa yang diajukan kepadanya, sekalipun para pihak tidak diwakili oleh kuasa mereka.

---

<sup>34</sup> *Ibid*, Hal. 6



Pengacara harus pengacara dengan lisensi kerja atau gelar Magister Hukum, kecuali untuk hal-hal yang diberdayakan oleh orang-orang dengan keluarga (darah atau perkawinan) atau hubungan kerja.<sup>35</sup>

### 3. Putusan Akhir

Setelah proses pemeriksaan pokok perkara selesai, tibalah saatnya keputusan akhir dibuat oleh hakim atau majelis hakim yang menangani perkara untuk menyelesaikan dan menutup sengketa antara para pihak yang bersengketa. Keputusan akhir secara umum, dapat dilihat dari banyak perspektif:

#### 1. Ditinjau dari Sifat Putusan

Tergantung pada karakternya, keputusan hakim dapat dibagi menjadi tiga jenis:

##### a) Putusan *Declarator*

Putusan *Declarator* adalah keputusan yang dibuat oleh hakim berdasarkan perintah untuk mengumumkan atau mengkonfirmasi situasi atau posisi yang benar-benar sah. Misalnya tentang status anak yang sah, status ahli waris, atau tentang anak angkat.

##### b) Putusan *constitutief*

Putusan *constitutief* adalah putusan hakim yang putusannya menghasilkan suatu peraturan perundang-undangan baru, baik menghapuskan aturan hukum maupun menciptakan aturan hukum baru. Misalnya, keputusan perceraian adalah keputusan untuk menghapus status hukum, yaitu dengan kata lain, keputusan untuk

<sup>35</sup> *Ibid.* Hal. 6-7

membatalkan hubungan perkawinan yang sudah ada karena tidak adanya hubungan hukum antara suami dan istri adalah status hukum baru. suami dan istri, janda dan duda.

c) Putusan *condemnatoir*

Putusan *condemnatoir* adalah putusan yang dijatuhkan oleh hakim yang dihukum. Bentuk pemidanaan dalam perkara perdata berbeda dengan pemidanaan dalam perkara pidana. Dalam perkara perdata, bentuk penghakiman adalah pelaksanaan atau kewajiban pelaksanaan yang dibebankan kepada terpidana. Kinerja yang dimaksud dapat berbentuk dengan atau tanpa memberi.

2. Ditinjau dari Isi Putusan

Jika dilihat dari isinya, putusan hakim dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bentuk masalah, yaitu :

a) Dalam aspek kehadiran para pihak

Pada prinsipnya semua pihak harus ikut serta dalam semua penyelesaian sengketa di pengadilan, dan untuk itu para pihak dipanggil sebagaimana mestinya. Namun terkadang, meskipun para pihak dipanggil dengan benar, tanpa alasan yang jelas, masih ada kemungkinan salah satu pihak tidak ikut dalam pemanggilan tersebut, sehingga menurut Yahya Harahap pihak yang tidak berpartisipasi dapat dikatakan menolak hadir dalam persidangan.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> *Ibid*, Hal. 873

Untuk mengantisipasi hal ini, undang-undang memberi hakim kekuatan untuk membuat keputusan, sebagai imbalan untuk mengambil tindakan.

Keputusan yang dimaksud antara lain:

1) Putusan gugatan gugur

Jika penggugat tidak datang pada hari tertentu persidangan, atau tidak menghadiri perwakilannya meskipun telah dipanggil dengan sepatutnya, dalam hal ini hakim dapat dan berhak menggunakan gugatan penggugat untuk mengambil keputusan, dan pada saat yang sama waktu, mengharuskan penggugat untuk membayar biaya pengadilan diatur dalam Pasal 124 H.I.R.

2) Putusan *verstek*

Putusan *Verstek* adalah putusan yang dikeluarkan oleh hakim kepada penggugat karena tergugat tidak hadir dalam persidangan meskipun tergugat telah dipanggil secara resmi.

Putusan ini diatur dalam Pasal 125 ayat (1) H.I.R. dan Pasal 78 Rv.

3) Putusan *contradictoir*

Bentuk keputusan ini dianggap tergantung pada kehadiran para pihak pada saat diterbitkannya keputusan. Dan menurut Yahya Harahap, dari sudut ini, ada 2 (dua) jenis keputusan *contradictoir*, yaitu :<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> *Ibid*, Hal. 875

- a) Ketika keputusan diumumkan, para pihak hadir
- b) Ketika keputusan diumumkan, salah satu pihak tidak hadir

Yahya menambahkan, pada kenyataannya hal yang paling penting dan penting untuk diperhatikan dari putusan kehadiran para pihak adalah masih terdapat kekurangan-kekurangan yang membuat putusan tersebut bertentangan dengan putusan verstek. Namun, ada perbedaan mendasar antara keduanya. Putusan Verstek harus didasarkan pada ketidakhadiran tergugat pada sidang perdana tanpa alasan yang jelas. Untuk keputusan yang bertentangan, ketidakhadiran terjadi ketika keputusan dibuat.

- b) Dalam menetapkan secara pasti hubungan hukum antara pihak

Mulai dari penetapan dan pengukuhan kepastian hukum, putusan akhir dapat digolongkan sebagai:

- 1) Menyatakan gugatan tidak dapat diterima

Ada banyak teknik yang dapat diandalkan hakim untuk memutuskan suatu kasus yang tidak dapat diterima, termasuk yang berikut:

- a) Surat kuasa yang tidak didukung oleh surat kuasa khusus yang mana pihak dalam persidangan memenuhi persyaratan.
- b) Gugatan mengandung *error in persona*;
- c) Gugatan di luar yuridiksi absolut relatif pengadilan;
- d) Gugatan *abscur libel*;
- e) Gugatan yang diajukan mengandung unsur *ne bis in idem*;
- f) Gugatan masih premature;
- g) Gugatan daluwarsa;
- 2) Menolak gugatan penggugat

Apabila penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya, maka hakim memutuskan untuk menolak permohonan penggugat karena alat bukti yang diajukan tidak memenuhi batas



minimal pembuktian, atau tergugat keberatan dengan alat bukti yang diajukan oleh penggugat.

### 3) Mengabulkan gugatan penggugat

Berbeda dengan putusan sebelumnya, putusan ini telah menyesuaikan hubungan hukum yang menguntungkan penggugat. Pada saat yang sama dengan penyesuaian-penyesuaian ini, terdakwa dikenakan kewajiban hukum berupa hukuman atas apa yang dilakukannya.

Saat menyetujui gugatan, hakim tidak perlu menyetujui semua gugatan. Tapi dia bisa mengakui beberapa dan menolak sisanya, atau mengakui beberapa dan pernyataan lain tidak dapat diterima. Tergantung penilaian hakim dalam mempertimbangkan setiap perkara, pada dasarnya setiap hakim mempunyai pendapat yang berbeda-beda dalam mempertimbangkan setiap perkara yang dihadapinya.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan sekunder semata.<sup>38</sup> Kajian hukum normatif merupakan dasar untuk melakukan kajian tentang asas-asas hukum terhadap suatu aturan hukum dan menentukan layak tidaknya aturan hukum tersebut.

Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad memaparkan konsep penelitian hukum normatif, sebagaimana dikutip oleh Salim HS dan Erlies SN, dimana penelitian hukum normatif adalah kajian hukum yang ditempatkan dalam sistem normatif. Sistem normatif yang dimaksud menyangkut asas, norma, undang-undang, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, kontrak, doktrin (ajaran).<sup>39</sup> Oleh karena itu, menurut pemahaman yang dikemukakan oleh Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad, hal ini berarti bahwa objek penelitian penelitian hukum normatif adalah hukum yang dikonseptualisasikan sebagai norma atau aturan. Standar yang diteliti meliputi undang-undang, peraturan pemerintah, dll.

---

<sup>38</sup> Seorjono Seokanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001. Hal. 14

<sup>39</sup> Salim HS dan Erlies SN, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, Hal. 13

## B. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*the statute approach*). Pendekatan ini ditempuh dengan menelaah pertanyaan atau pertanyaan hukum dengan menggunakan hukum yang ada, garis penelitian dalam metode ini adalah mempelajari hubungan hukum yang satu dengan hukum yang lain dengan berhadapan dengan isu-isu topikal dan hukum lainnya dalam praktik.<sup>40</sup>

## C. Jenis dan sumber Bahan Hukum

Sumber utama bahan hukum dalam penelitian hukum normatif adalah data kepustakaan.<sup>41</sup> Sumber data dalam kepustakaan hukum adalah sumber bahan hukum, dan bahan hukum adalah segala sesuatu yang dapat atau diperlukan untuk keperluan menganalisis hukum yang berlaku. Bahan hukum dapat dibagi menjadi tiga kelompok.

### 1. Bahan Hukum Primer

Artinya, umumnya bersifat mengikat atau bahan hukum yang mengikat pemangku kepentingan hukum (kontrak, perjanjian, dokumen, keputusan hukum atau hakim) seperti:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Lembar Negara Republik Indonesia No. 5076
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembar Negara Republik Indonesia No. 2043

<sup>40</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, Hal. 93

<sup>41</sup> Salim HS dan Erlies SN, *Op. Cit*, Hal. 18

4. Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi Dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah, Pasal 3.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum dasar (buku-buku ilmu hukum, majalah hukum, laporan hukum, cetakan, atau media elektronik).

## 3. Bahan Hukum Tersier

Dengan kata lain merupakan bahan hukum yang menyediakan bahan hukum primer dan penjelasan bahan hukum sekunder (rancangan hukum, kamus hukum dan ensiklopedia).

## **D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

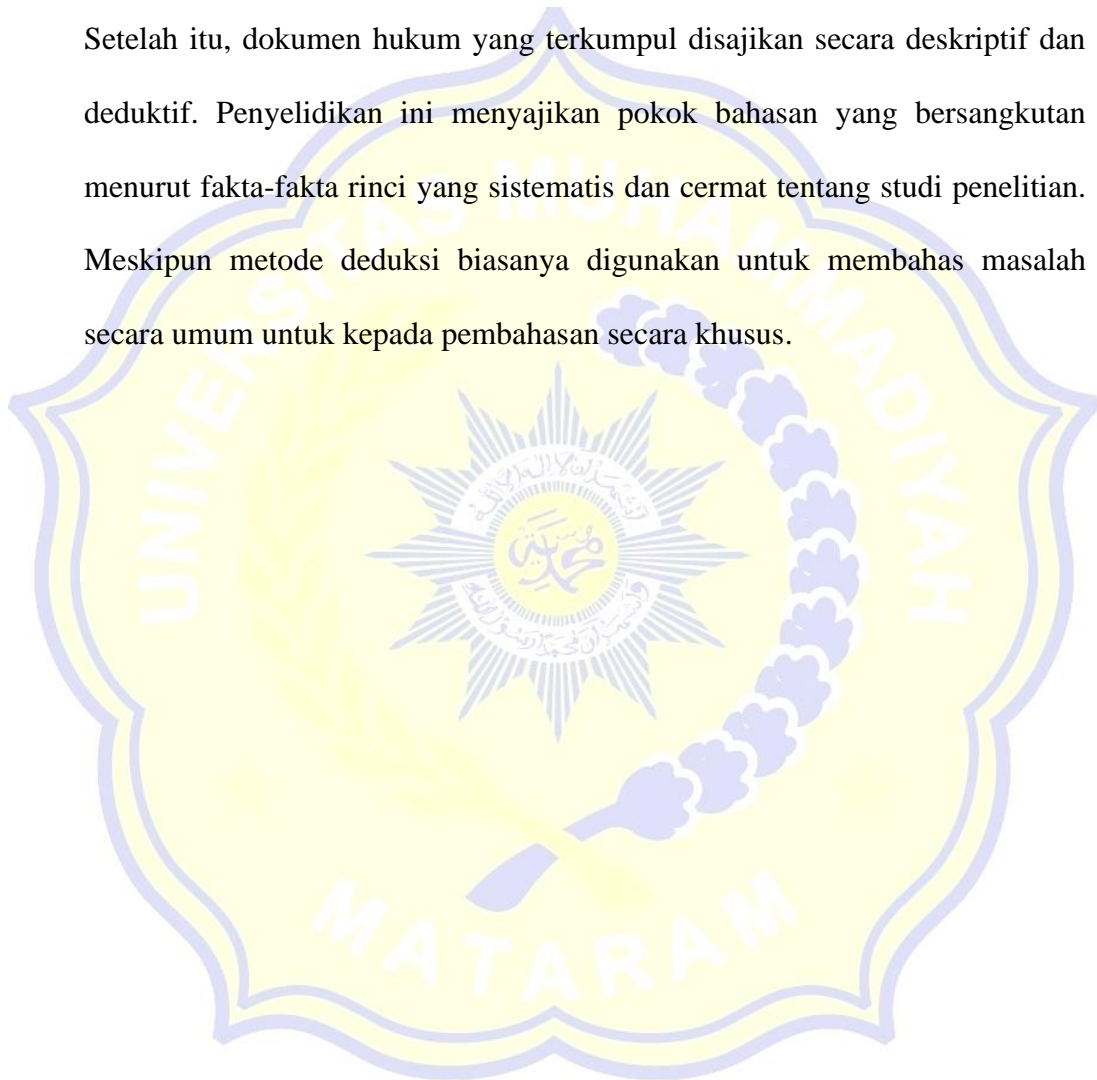
Dokumen hukum yang akan dikumpulkan, dianalisis dan disajikan dalam penelitian hukum adalah dokumen hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pemeriksaan dan pengumpulan tiga dokumen hukum, yaitu dokumen hukum yang dikumpulkan melalui prosedur inventarisasi dan identifikasi peraturan perundang-undangan, serta klasifikasi dan sistematisasi dokumen hukum sesuai dengan masalah penelitian. Oleh karena itu, metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan. Penelitian kepustakaan adalah studi tentang pengumpulan dan pelaksanaan bahan-bahan hukum yang terkandung dalam subjek penelitian



dan buku-buku, undang-undang, dokumen, literatur, jurnal, dan risalah terkait.<sup>42</sup>

#### **E. Analisis Bahan Hukum**

Setelah data hukum terkumpul, peneliti mengidentifikasi dan mengklasifikasikan dokumen hukum bermasalah yang sedang diselidiki. Setelah itu, dokumen hukum yang terkumpul disajikan secara deskriptif dan deduktif. Penyelidikan ini menyajikan pokok bahasan yang bersangkutan menurut fakta-fakta rinci yang sistematis dan cermat tentang studi penelitian. Meskipun metode deduksi biasanya digunakan untuk membahas masalah secara umum untuk kepada pembahasan secara khusus.



---

<sup>42</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, Hal. 18.